

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 18

'90 6

CONTENTS

I. 公共事業専門家日米交流始まる	1
II. 建設投資の動向	7
III. 英国建設産業の短期的見通しに関するレポート (その2)	12
IV. ニューヨーク事務所から — ニューヨークにおける 新規ビル開発規制問題 —	18



RICE

財団
法人

建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ヴィニク39森ビル

TEL 03-433-5011

FAX 03-433-5239

保存用

I. 公共事業専門家日米交流始まる

日米間で公共事業の専門家を相互に派遣し、情報・意見を交換する公共事業専門家日米交流が、6月の米側派遣団の訪日をもって始まった。以下、本交流計画の概要並びに第1回交流の結果について報告したい。

1. 公共事業専門家日米交流計画の概要

(1) 交流の目的

本交流は、日米の公共事業専門家間において、相互の公共事業に関する経験等について、現地視察をしながら各地で情報・意見を交換することを目的として、本年度から三年間の予定で実施するものである。

(2) 交流の仕組

① 本交流は、日米の公共事業専門家間で公共事業に関する諸問題についての情報・意見を交換するため、米国のA P W A (American Public Works Association / 米国公共事業協会) から提案されたものである。

A P W A は、米国の各レベル政府の職員、公益事業関係者、民間企業の代表者等27,000名の会員からなる協会で、関連機関としてA P W A 研究基金、I P W F (国際公共事業連合) を持ち、公共事業に関する研究、各種報告書の刊行、他の公共事業団体との国際的交流等を行っている。

② これを受けて、日本側では、公共投資及び建設産業に関する調査研究の実績が多数ある建設経済研究所が交流の主体となる。

③ 本交流のコーディネーターは、米国のI P A (Institute of Public Administration / 行政研究所) が行う。

I P A は、1906年設立の民間研究機関であり、本拠をニューヨーク市に置き世界的な活動を行っている。I P A と日本との関係は長く、関東大震災後の東京の復興計画についての助言、東京市政調査会の設立への協力等

を行ってきている。

なお、本交流の推進者であるマメンIPA国際都市研究部長は、総合研究開発機構（NIRA）の助成研究「世界都市東京の創造」の責任者となる等、日本に対する深い理解を持っている。

(3) 交流の方法

交流は、相互に代表団を派遣（年各一回で合計六回。各回とも二週間の予定で、八～十名程度が参加）することにより実施し、代表団の構成は地域・職種等幅広いものとする（各レベルの政府職員、民間企業の代表等）。

2. 第1回交流の内容

(1) 今回、米側派遣団は6月2日から15日までの間日本に滞在し、次の各訪問先において交流を行った。

- | | |
|---------|--|
| (東京) | ・ 建設経済研究所
・ 建設省
・ 日本道路公団
・ 東京都庁（大井清掃工場、芝浦水処理センター等視察）
・ 日本下水道事業団
・ 建設大学校
・ 全国都市清掃会議 |
| (筑波、土浦) | ・ 筑波研究学園都市
国土地理院
住宅都市整備公団（学研都市建設等視察）
土木研究所
建築研究所
・ 土浦市役所（土浦駅前再開発等視察） |
| (神戸) | ・ 神戸市役所（ポートアイランド、西神ニュータウン等視察） |
| (大阪) | ・ 大阪府庁
（中央環状線、大阪モノレール、リニア地下鉄等視察）
・ 国際花と緑の博覧会 |
| (横浜) | ・ 横浜市役所（MM21、ベイブリッジ等視察）
・ シンポジウム開催 |

(2) 米側派遣団の構成は次のとおりである。

	氏 名	役 職 等
団 長	ハロルド・スミス	アイオワ州デモイン市技監 (City Engineer) 米国公共事業協会 (A P W A) 会長
メンバー	パトリシア・ フレットウェル	ルイジアナ州 ニューオーリンズ市主席計画官 (Principal Planner)
	ゴードン・ ガーナー	ケンタッキー州ルイビル・ジェファーン ン郡下水道局長 (Executive Director of Metropolitan Sewer District)
	ジェフリー・ グリーンノウ	カナダ、ニューブランズウィック州モン クトン市公共事業局長 (Commissioner of Engineering & Public Works)
	マーク・ マッケイン	サウスカロライナ州 グリーンヴィル市公共事業局長 (Public Works Administrator)
	ロイ・ナカデガワ	カリフォルニア州 リッチモンド市公共事業局土木専門官 (Senior Civil Engineer) 米国公共事業協会交通研究所所長
	ルイス・ シェーファー	米国陸軍工兵隊研究所 技術局長 (Technical Director)
	トーマス・ ティドマンソン	カリフォルニア州 ロサンゼルス郡公共事業局長 (Director of Public Works)
	リチャード・ サリバン	米国公共事業協会 (A P W A) 専務理事 (Executive Director)
事務局	ディヴィッド・ マメン	行政研究所 (I P A) 国際都市研究部長 (Director of International Urban Studies)
	ミリアム・リッチ	米国公共事業協会 (A P W A) 国際問題担当専務理事補佐 (Executive Assistant)
	クリスティン・ マメン	行政研究所 (I P A) 上級スタッフ (Senior Staff)

3. 横浜シンポジウムについて

(1) 本交流計画においては、3年間に適宜シンポジウム、セミナー等を開催することとしている。今回は、交流日程の最終日に横浜市においてシンポジウムが開催され、日米双方より以下の発表が行われた。活発な質疑応答を通して問題意識の確認や情報交換を行い、相互理解を深めた。

	題 目	発 表 者
挨拶	公共事業専門家日米交流について	建設経済研究所 理事長 穴 戸 寿 雄 I P A 国際都市研究部長 ディビッド・マメン
記念 講演	みなとみらい21について	横浜市長 高 秀 秀 信
基調 講演	米国のインフラストラクチャー； 生活の質を守るために	A P W A 会長 ハロルド・スミス
	真に豊かな国民生活の 実現のために	建設省 政策課企画官 竹 歳 誠
事 例 発 表	環境問題に対する公共事業専門家の 新たな取り組み	ケンタッキー州ルイビル& ジェファーソン郡下水道局長 ゴードン・ガーナー
	公共事業とハリケーン・ヒューゴ による被害からの復旧	サウスカロライナ州 グリーンビル市公共事業局長 マーク・マッケイン
	日本経済と公共投資	建設経済研究所 専務理事 高比良 和 雄
	公共事業及び意思決定に対する 環境問題の影響	ニューブランズウィック州 モンクトン市公共事業局長 ジェフリー・グリーンノウ
	インフラストラクチャーの改善 における革新的研究計画	陸軍工兵隊研究所技術局長 ルイス・シェーファー
	公共事業と地元住民	土浦市 都市計画部長 岡 崎 健 二
	土地利用計画と公益設備との 関連について	ルイジアナ州 ニューオリンズ市主席計画官 パトリシア・フレットウェル
	21世紀における ロサンゼルス交通	カリフォルニア州 ロサンゼルス郡公共事業局長 トーマス・ティドマンソン
	米国における移動性問題と 公共事業の直面する課題	カリフォルニア州リッチモン ド市公共事業局土木専門官 ロイ・ナカデガワ
	関西国際空港と関連公共事業の 総合調整	大阪府 土木部都市整備局長 西 村 増 雄



(2) 本シンポジウムにおいて、次の結論が専門家間で確認された。

公共事業専門家日米交流横浜シンポジウム
「公共事業に関する基本的戦略」（結論）

1990年 6月14日

財団法人 建設経済研究所
米国公共事業協会（APWA）
行政研究所（IPA）

公共事業専門家日米交流計画による第1回シンポジウム「公共事業に関する基本的戦略」の結論として、日本及び米国の専門家は以下の事項を確認した。

第1 本交流計画の目的

本交流計画は、日本及び米国の公共事業専門家間で、公共事業に関する経験等について情報・意見を交換し、両国における効率的で円滑な社会資本の整備に資することを目的として実施するものである。

第2 公共事業に関する共通認識

日本においては、社会資本の整備が未だ十分な水準に達しておらず、国民が真の豊かさを実感できない状況にある。一方、米国においては、公共投資が長期にわたり低水準に押えられてきた結果、社会資本の荒廃という事態を引き起こしている。

こうした事態を解決し、豊かな社会を実現するため、両国とも、一層の社会資本整備の努力を続けていく必要がある。社会資本の効率的な整備方策を検討していくこと、社会資本整備の重要性に対する国民の理解を得ていくことは、両国にとって極めて重要な課題である。

第3 三年間の交流で検討すべき項目

本交流計画においては、以上に掲げた目的及び共通認識を踏まえ、今後三年間にわたり公共投資の目標、公共事業に関する諸問題（財政、執行体制、維持管理問題その他）等について検討を行い、三年目にその結果をとりまとめ報告書とする。また、各回の交流において検討を行う具体的な項目は、その都度適宜設定することとする。

4. 今後の日程等

次回交流は、日側派遣団の米国各都市への訪問という形で行われる。時期は来年3月頃を予定しており、派遣団の構成、具体的交流項目のつめを今後行っていく。

II. 建設投資の動向

6月19日に発表された国民所得統計速報によると、平成元年度のG N P成長率は名目で6.9%、実質で5.0%を記録し、日本経済は引続き拡大基調にある。G N Pの中でも大きな比重を占めている建設投資について、6月8日に発表された建設投資見通しの数字等をベースに、最近の動向を概観してみよう。

日本経済の景気拡大は、昭和61年12月以来、連続43ヶ月目に入っている。民間設備投資は依然として旺盛であり、昭和63年度、平成元年度と二年連続で二桁台の伸び率を示したのに続いて、平成2年度の予想伸び率も大幅に上方修正される見通しである。これに伴い、建設投資（名目）も昭和63年度7.9%、平成元年度9.8%と高い伸び率を維持しており、昭和61年度以降4年連続でG N P成長率を上回ることとなった（表-1）。

表-1 昭和60年度以降のG N P及び建設投資の動向

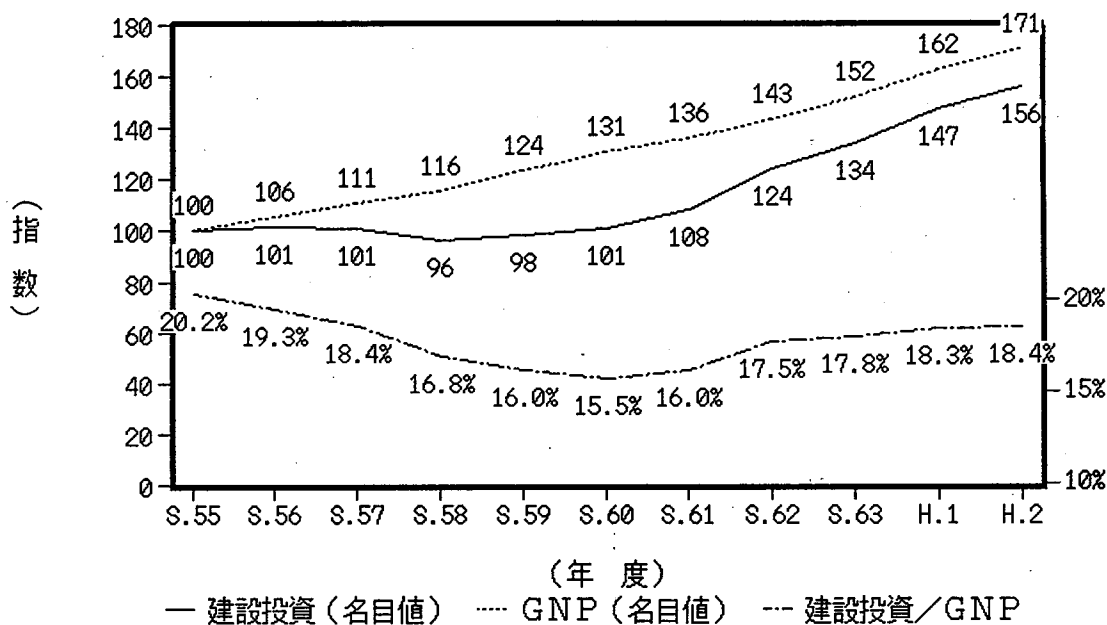
(単位：兆円、%)

		60	61	62	63	元	2年度
名目	G N P	321.3 (6.0)	334.6 (4.1)	351.2 (5.0)	372.5 (6.1)	398.2 (6.9)	418.9 (5.2)
	建設投資	50.0 (2.9)	53.6 (7.2)	61.5 (14.9)	66.4 (7.9)	73.0 (9.8)	77.1 (5.7)
実質	G N P	294.0 (4.5)	301.8 (2.7)	317.6 (5.2)	335.0 (5.5)	351.9 (5.0)	366.0 (4.0)
	建設投資	49.1 (3.5)	53.4 (8.7)	60.5 (13.3)	63.8 (5.6)	66.0 (3.4)	68.2 (3.4)

- (注) ・国民所得統計、建設投資推計、政府経済見通しによる。
 ・()内は前年度比伸び率(%)を示す。
 ・平成2年度のG N Pは、元年度速報値を政府経済見通しの伸び率で伸ばしたものである(図-1についても同様)。
 ・建設投資の63年度は実績見込み、元年度は見込み、2年度は見通しである(図-1~図-4についても同様)。

この結果、昭和55年度以降低下の一途をたどっていた建設投資の対G N P比率（名目）は昭和61年度から上昇に転じ、平成元年度には18%台まで回復した（図-1）。日米構造協議における公共投資増額の論議とも絡んで、今後の推移が注目されるであろう。ちなみに、公的固定資本形成（公共投資-用地費）のG N P比（名目）は、昭和62年度に7.0%であったものが平成元年度には6.4%まで低下している。

図-1 建設投資の対G N P比率（名目）の推移

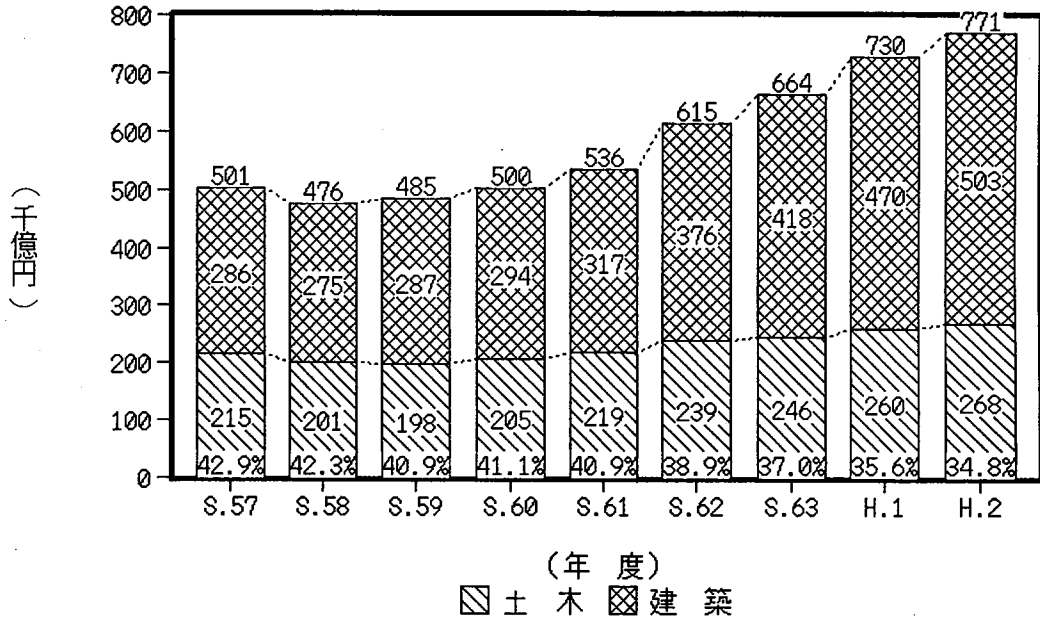


（注）国民所得統計、建設投資推計、政府経済見通しによる。

建設投資の内容を土木・建築別にみると、昭和61年度からその構造に変化が起きており、建築投資の急激な伸びに伴って、以前は40%を超えていた土木投資の比率が平成元年度には35%台まで低下している（図-2）。

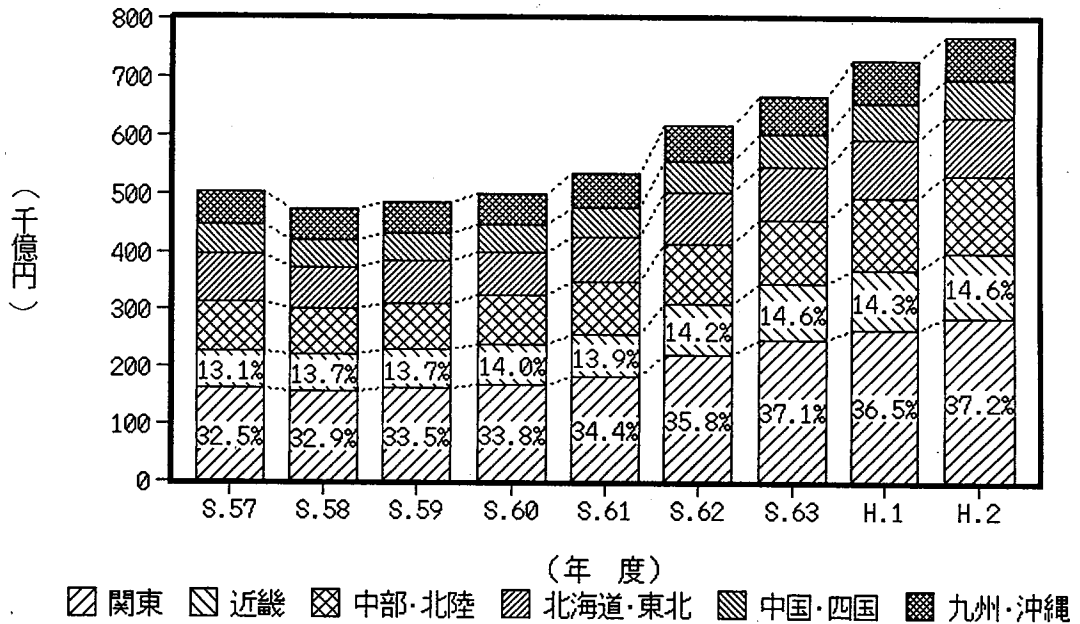
また、地域別の内訳をみると、ほぼ横這いで推移してきた各地域のシェアがやはり昭和61年度前後から変動し始め、特に関東地方の場合、昭和57年度から63年度までに4ポイント以上増加している（図-3）。逆に、いわゆる地方部においてはそのシェアが漸減する傾向にある。

図-2 建設投資（名目）の土建別推移



(注) 建設投資推計による。

図-3 建設投資（名目）の地域別内訳の推移



(注) 建設投資推計により、地域区分は以下のとおりである。

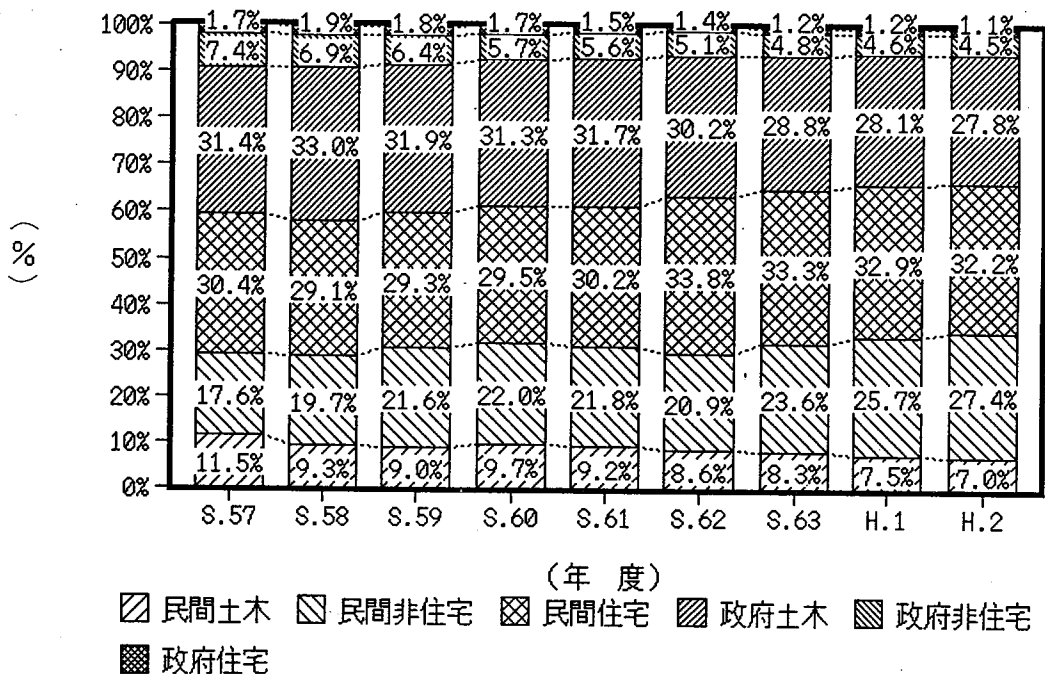
< 地域区分 >

北海道：	北海道
東北：	青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
関東：	茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野
北陸：	新潟、富山、石川、福井、三重
中部：	岐阜、静岡、愛知、岐阜、奈良、和歌山
近畿：	滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
中国：	鳥取、島根、岡山、広島、山口
四国：	徳島、香川、愛媛、高知
九州：	福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島
沖縄：	沖縄

次に、建設投資の分野別構成比の推移をみると、昭和61、62年度には民間住宅部門が、昭和63年度からは民間非住宅部門が建設投資を牽引してきた状況が読みとれる（図-4）。昭和50年代には政府建設投資の約1.5倍であった民間建設投資が、今や2倍の水準に近づいているのである。

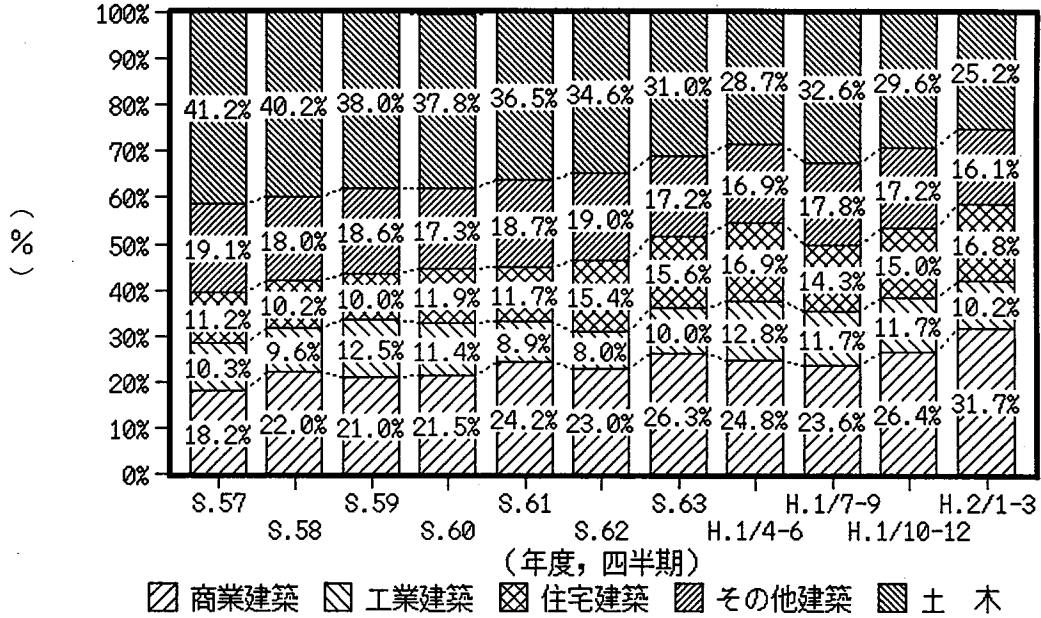
この傾向は、ゼネコン大手50社の受注実績に関する建設工事受注A調査の結果にも、より顕著に表れている（図-5）。特に商業建築のシェア拡大により、平成元年度においては第2四半期を除いて、土木の受注比率が30%を割っていることは注目に値する。

図-4 建設投資（名目）の分野別構成比の推移



（注）建設投資推計による。

図-5 ゼネコン大手50社の国内受注高分野別構成比の推移



(注) ・建設工事受注A調査による。

・昭和59年度までの調査対象は43社であり、昭和60年度以降は50社に増えている。

以上みてきたように、我が国の建設業にとって昭和61年度がターニング・ポイントであったといえることができよう。今後やがては、急拡大してきた民間建築投資の減速も予想されるが、その場合には、公共投資政策の機動的な発動が期待されるであろう。

Ⅲ. 英国建設産業の短期的見通しに関するレポート（その2）

当研究所は「国際建設情報ネットワーク」構想の一環として、英国建設産業に関するレポートを英国経済開発委員会（NEDO）のキャノン女史から入手した。先月号に引き続いてその内容を紹介したい。

②公共非住宅分野

民営化政策により、民間に移管された産業や企業に関連する建設工事分類が公共部門から民間部門に移るため、工事量を時系列で比較するのは容易ではない。上下水道産業は昨年11月に民営化されたため、1990年と1991年の統計に公共上下水道建設工事として引続いて集計されるのは、民営化以前に公共団体から発注された工事だけになる。

エネルギー産業も今年の下半期に民営化される運びとなっており、公共非住宅部門の工事量はさらに減少することになる。

もうひとつの統計上の不連続要因は、環境省によって今年（多分6月）に導入されることになる「インフラストラクチャー」という分類である。この分類には公共・民間双方のインフラ・プロジェクトが属し、インフラという定義にあたる道路・橋梁・港湾・トンネル他の工事が含まれるであろう。付表Aに、現在公式統計で用いられている様々な工事分類の定義を示す。新しい定義は「インフラストラクチャー」が導入される段階で公表されることになっている。

従って、公共非住宅分野の1989年に実施された工事量と1990年に予想される工事量について意味のある比較を行うことは困難になる。

しかし、公共部門の特定分野の見通しについてコメントを述べることは可能である。

今後数年間の政治的重点は交通システムに集中する観があり、道路だけでなく鉄道や航空、及び、様々な交通ネットワーク間のリンクが対象になる。

過酷な交通渋滞、空港において頻発する遅延、鉄道の激しい混雑等の日常的な問題に対する政治家の関心は英国に独特なものではない。問題は汎

欧州的なものであり、各国政府が交通問題に本格的に取り組む決断を下すことによって、土木系建設会社はかなり経済的利益を得る可能性がある。

二番目の重要な問題は環境汚染である。欧州における緑の党の運動は今や政治勢力として認知される段階に至っており、環境問題は欧州各国政府にとって優先順位の高い課題になるとともに、EC委員会からも政策的に強い支持を受けている。水質の改善や海岸・河川の汚染防止の計画が実施されることによって、土木工事もまた好況を呈するであろう。

公共建築分野の計画は短期的にさほど拡大するとは思えない。教育分野では、新築工事は人口が増加している地域でのみ必要になるため、むしろ維持修繕への支出が優先されるであろう。病院の分野でも財政支出の伸びは望めない。

残りの2つの主要分野は事務所・店舗と「その他」で分類される分野であるが、後者は軍事施設と刑務所・裁判所などへの設備投資を含んでいる。時代遅れになった19世紀建造の刑務所を建て直す計画が進行中で、あと数年は継続すると考えられる。軍事施設の計画の内容については不明であるが、短期的に伸びるとは考えにくい。

全体として、公共非住宅分野の成長見通しは低いといえる。

③工業・商業建設（民間非住宅）分野

現状の分類では、工業建設分野は工場と倉庫の建設工事だけでなく、ドーバー海峡トンネル工事やサービス産業以外のあらゆる民営化産業に関連した建設工事も含んでいる。公共部門の場合と同様に、この段階で将来を見通すことは非常に困難である。新しい「インフラストラクチャー」の分類が導入されると、工業建設分野は工場と倉庫だけになり、その見通しがずっとすっきりしたものになる。

表-1は昨年11月に出された分野別建設生産額の予測を示している。今のところ、予測値の見通しは必要ない。

製造業者による設備投資は、1988年と1989年において生産能力の不足が実感されたにもかかわらず、マクロ経済予測と歩調を合わせて増加しただけであった。このことは、今年、設備投資の伸び率が低下すれば工業建設分野は下向きになることを意味している。設備投資の伸びはむしろ製造機械の購入に振り向けられることになろう。

表 - 1 工業建設生産額の予測値内訳

(単位：百万ポンド／1985年価格ベース)

年	工場・倉庫 (伸び率)	ドーバートンネル	上下水道	計 (伸び率)
1987	<u>2,980</u> (+14.0%)	40	-	<u>3,020</u> (+16.0%)
1988	3,260 (+ 9.4%)	210	-	<u>3,470</u> (+14.9%)
1989	3,555* (+ 9.0%)	330	-	3,885* (+12.0%)
1990	3,270* (- 8.0%)	410	110	3,790* (- 2.4%)
1991	3,270* (± 0.0%)	420	280	3,970* (+ 4.7%)

(注) 下線付数字は確定値、*付数字は予測値を示し、その他の数字は見込み値を示す。

1990年の工業建設分野の生産額は8%落ち込み、1991年は横這いであると予測される。ドーバー海峡トンネル工事と民営化された上下水道企業に関連する工事をこの分野の予測に含めると、1990年には-2.4%、1991年には+4.7%の伸び率になろう。1991年の予測数字の中に、今後民営化される予定のエネルギー産業が発注する建設工事の推定額を含めるのはまだ時期尚早である。

商業建設部門では、過去数ヶ月間に不動産市場において急激な変化が起きていることに注目しなければならない。

英国東南地方の不動産市場の好況には事実上終止符が打たれ、大手不動産デベロッパーの少なくとも1社が最近、かなり資金繰りに行き詰まっている。数ヶ月前にイングランド銀行は商業銀行等の貸出銀行に対して、不動産・建設会社への貸出残高が非常に高いレベル(合計280億ポンド)に達していると警告したが、それ以来さらに320億ポンドに上昇した。

ロンドン及び東南地方では、大規模なオフィスビルがまだまだ建設中であり、短期的には貸貸が困難になると同時に、開発業者にとっては金融機関からの資金調達するのが困難になるかもしれない。金融機関は時により

不動産融資業務に参入したり撤退したりする傾向があり、現在は手を引いている状況である。不動産デベロッパーにとっても、金融機関がいつ行動パターンを変えるかをつかむのは難しいが、いずれにしても来年までは現状のままであろう。

他方、依然多くの商業施設が建設中である。この分野の生産額は1989年に26%という驚異的な成長を示したが、予見できる将来にこのような伸び率が再現される可能性はないであろう。

1989年の商業建設分野の受注高は77.13億ポンドで、前年比2.9%増であった。1990年の受注高は下落するとしても多少であり、1989年中頃以降の受注の伸び悩みを反映したものになるだろう。

1989年の受注高に占めるオフィスビルの比率は51.6%、店舗が20.5%、レジャー施設が13.9%であった。

この分野には、これから推進すべきだが一時的には遅れる可能性のある巨大複合プロジェクトがいくつか存在し、キングス・クロス開発、パディントン駅開発、及び、ドーバー海峡トンネルにつながるウォータールー駅周辺開発などがそれに当たる。これらの開発計画はカナリー・ワーフを含めたドックランド開発計画と併せて、大規模な発注が行われた暁には、ロンドン地区における商業建設活動の低迷を食い止めると期待される。

1990年と1991年にオフィスビルの新築が伸びることが望めないが、オフィスの改修市場の見通しに関しては、引続き強気の見方をしている。1960年代及び1970年代初めに建設されたオフィスビルのストックはかなりあるが、今日、入居者や所有者に対して最新のテクノロジーに対応した機能や設備が提供できなくなっている。既存の入居者を引きとめ、新規の入居者を引きつけるためには、これらのビルの所有者は施設を更新する必要がある。もし、カナリーワーフの賃貸ビルが満杯になったら、古いビルのスペースが空いてくるので、一層そういう状況が生まれてこよう。

過去数年間、大規模店舗の開発が全国各地で進められてきた。完成に近づいているプロジェクトも多く、不動産業者は入居者募集が今や困難になったと報告している。これらの大規模ショッピングセンターが経済的に成功するためには、現在、売上げ不振・利益減少・金融コスト増大に直面している小売業者が、有効面積のかなりの部分を借りてくれることが前提になる。この結果、短期的には店舗建設工事の落ち込みが予測されるが、1992年にはこの市場も有望になると期待される。

パリのユーロ・コンストラクト会議（昨年12月開催）で報告された商業分野の建設生産額の1990年－6%、1991年－5%という成長予測は上述の状況に見合っており、当面は見直しを必要としない。

④維持修繕分野

この分野は、1988年における建設産業の総工事量のうち43.5%を占めていた。1989年には、この分野の伸び率は大多数の予測家が考えていたよりも高いものであった。これは、予測されていたよりも多くの住宅の維持修繕が実施されたことに主として起因する。

この分野の建設生産額のうち約32%が民間住宅の維持修繕工事であり、維持修繕支出につながる住宅市場の取引が減少しており、一般に融資が引き締められている現状を勘案すると、1989年第4四半期の維持修繕支出は前期をかなり下回っていると推定される。また、建設資材業者やDIY関連小売業者によると、1989年第4四半期の売上げ高は前年同期より相当低下している。つまり、昨年第4四半期のこの分野の生産額が他の指標が示すようには推移しなかったのはやや不可解である。住宅市場が活気づかないうちは、民間住宅の維持修繕が低迷するだろうとは考えられる。

公共住宅の維持修繕に関しては、1990年には伸び率ゼロ、1991年には伸び率－5%と予測され、この2年間の見通しは良くない。

公共非住宅分野の維持修繕に関する生産額は、今後2年間に若干伸びるだけであろう（1990年0%、1991年+2%）。民間非住宅分野では、今後の成長予測が製造業、小売業、さらにはサービス業全般の景気上昇期待とリンクしている。我々の予測によると、1990年に3%、1991年には5%の成長率がそれぞれ見込まれる。

(3) まとめ

各分野の予測値を集計すると、英国全体の建設生産額は1990年において1989年よりも約4%減少し、逆に1991年には2%増加することが期待できる。

付表 A 定義：建設工事の分類と具体例（抄訳）

- ① 公共住宅分野——地方公共団体及び住宅協会が発注する老人ホーム用住宅とそれに伴う道路やガス・給水、電気、下水、排水などのサービス施設
- ② 公共非住宅分野——電力、石炭、鉄道、空港、学校、公立病院、庁舎公営工場、公営駐車場、公営店舗、道路、港湾、上水道、石油施設、農業、興行娯楽施設、通信他
- ③ 民間住宅分野——民間所有の居住用建物のすべて（一戸建、集合住宅、貸室用アパート、バンガロー、コテージ等）とその開発に伴うサービス施設
- ④ 民間工業分野——工場、倉庫、物流基地、工業生産加工用のすべての建物、石油精製所、油田プラットホーム基礎、製鉄所、浄化プラント、共同溝、井戸、水力発電施設、波止場、ドック、棧橋、防波堤、堤防、電気・ガス施設、貯水池・浄水場・ダム・ポンプ場・給水管等の上水施設、処理場・下水管・地表排水等の下水施設他
- ⑤ 民間商業分野——事務所、銀行、店舗、興行娯楽施設、ホテル、レストラン、駐車場、給油所、私立学校、農業、私立病院他

- ① 新規
 - 住宅——新規の居住用建物の建設工事のみ
 - 非住宅——"Improvement" "Renovation" "Refurbishment" と表現されるものを含めたすべての新規建設建設工事で、不動産の付加価値を高めるもの
- ② 維持修繕
 - 住宅——既存の住居用建物の改修及び増築に加えて、"Improvement" "Renovation" "Refurbishment" 等すべての維持修繕を含む
 - 非住宅——定期的な契約上のメンテナンスを含めたすべての維持修繕

（注）工事量を報告する建設業者は、非住宅分野における「新規」と「維持修繕」の相違を必ずしも認識していないかも知れない。

IV. ニューヨーク事務所から

—— ニューヨークにおける新規ビル開発規制問題 ——

(NYタイムス 1990年6月11日版より)

ニューヨーク市最大の下水処理場が処理能力の限界を越えているため、マンハッタン南部地区及びブルックリン中心地区での新規ビル開発に対する規制が検討されている。当研究所ニューヨーク事務所の沢本所長からのレポートを以下に簡単に紹介したい。

ニューヨーク州は、ニューヨーク市が下水の流入量を減らさない場合には、マンハッタン南部地区及びブルックリン中心地区において新規ビル開発を停止させると警告している。現在、ニューヨーク市最大の下水処理場は処理し切れない量の下水を受け入れており、十分浄化しないまま放水している状況である。このままの状況が続けば、本年7月31日以降、この処理場の管轄地域において新たに下水管を接続することが、州政府によって禁止されることになる。

このような措置が発動されれば、バッテリー・パーク・シティーに代表される大規模開発プロジェクトは中止の憂きめを見ることになるだろう。州政府は本気のものであり、実際にニューヨーク州の別の地区では、30カ月間の下水接続停止措置により相当な経済的損失を被っている。ニューヨーク市当局と不動産業界の関係者は事態をかなり深刻に受けとめている。

ニューヨーク州の下水処理場はこの例以外にも処理能力の限界に近づいているものが多く、世界的に環境問題に対する意識が高まっているムードのなかで、住民運動の標的にされる可能性も大きい。ニューヨークの不動産開発事業者は思わぬところでボトルネックに遭遇したということであろう。